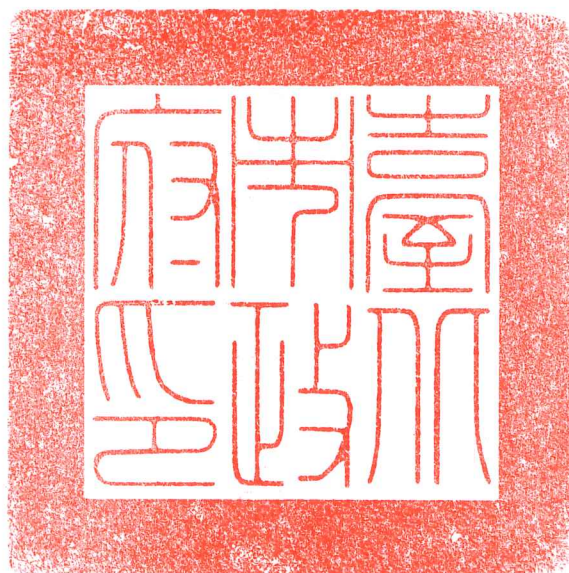


臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區北安段一小段 165 地號等 3 筆土地
為更新單元範圍檢討書



申請人：汪忠雲

中華民國 101 年 2 月

案名：劃定臺北市中山區北安段一小段 165 地號等 3 筆土地為更新單元

申請人：汪忠雲

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市中山區大直街以北、大直街 84 巷
以東及大直街 94 巷以西及大直街 94 巷 3 弄以南所圍街
廓內北側。

一、計畫範圍：臺北市中山區北安段一小段 165、165-2、165-4 地號等 3
筆土地。

二、計畫面積：2,523 平方公尺。

目錄

壹、計畫範圍.....	1
貳、發展現況.....	1
一、都市計畫情形.....	1
二、土地及建築物使用現況.....	1
三、土地及建築物權屬.....	2
四、居民意願.....	3
五、更新課題.....	3
參、計畫目標、策略與願景.....	4
一、計畫目標及策略.....	4
二、實質再發展.....	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	5
伍、其他.....	5
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	5
附件一、臺北市政府都市發展局公告	
附件二、臺北市政府工務局來函	

圖目錄

圖 1	更新單元範圍圖.....	6
圖 1	更新單元範圍地籍圖.....	7
圖 1	規劃構想圖.....	8
圖 1	建築物套繪圖.....	9

表目錄

表 1	原發佈實施相關計畫表.....	1
表 2	土地面積統計表.....	2
表 3	建物統計表.....	2
表 4	更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人意願統計表.....	3

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市中山區大直街以北、大直街 84 巷以東、大直街 94 巷以西及大直街 94 巷 3 弄以南所為街廓內北側。更新單元包括臺北市中山區北安段一小段 165、165-2、165-4 地號等 3 筆土地，面積合計 2,523 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

(一)原發布實施計畫名稱及文號

本更新範圍屬民國 79 年 9 月 13 日府工二字第 79049926 號公告『修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』有關本地區相關實施計劃如表 1 所示。

表 1 原發佈實施相關計畫表

計畫編號	案 名	文 號
062048	重擬大直地區細部計畫案	62.11.29 府工二字第 53887 號
069050	修訂大直地區細部計畫暨基隆河以北，劍潭寺以南附近地區細部計畫（通盤檢討）案	69.10.20 府工二字第 40501 號
074031	修訂大直地區細部計畫暨基隆河以北劍潭寺以南附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	74.08.21 府工二字第 37158 號

(二)都市計畫現況

本更新單元計畫範圍之都市計畫土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率 45%，法定容積率為 225%。

二、土地及建築物使用情況

(一)土地使用現況

目前更新單元內土地使用現況主要為住宅使用，僅大直街 94 巷 10 號一樓有做為商業零售用途。

(二)建築物使用現況

本更新單元內共有 16 棟建築物，均為五層樓。建築物結構為鋼筋

混凝土造，台北市結構工程工業技師公會鑑定屬高氯離子混凝土建築物，危險程度已達「具潛在危險性，建議拆除重建」。目前多數五樓之住戶因頂樓防水破壞有漏水問題，導致鋼筋腐蝕情形更加嚴重，且有住戶家中天花板混凝土整片剝落，對於住戶自身安全影響甚大。

(三) 周邊土地及建物使用

本更新單元北側鄰道明外僑學校，周遭建物皆為老舊公寓，屬 4 至 5 層樓建物，使用型態為住宅使用。大直街 94 巷及 94 巷三弄轉角空地(同小段)為天主教道明傳教修女會所有。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元內包含臺北市中山區北安段一小段 165、165-2、165-4 地號等 3 筆土地(全為私有土地)，面積統計表詳表 2。

表 2 土地面積統計表

	所有權人	土地面積(m ²)	比例%	使用分區
更新單元	公有土地	0	0.00%	
	私有土地	2,523.00	100.00%	第三種住宅區
	合計	2,523.00	100.00%	

(二) 建物權屬

本更新單元內建築物皆為私人所有，且建物位置皆座落於更新單元內，均屬已申請建築執照及使用執照之合法建築物，詳表 3 所示。

表 3 建物統計表

	權屬	棟數	戶數	樓地板面積(m ²)
更新單元	公有	0	0	0
	私有	16	80	8,939.4
	合計	16	80	8,939.4

四、居民意願

本更新單元內現有建築物應屬高氯離子之危險建物，如能依「都市更新條例」暨「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」辦理都市更新，改善更新單元內實質環境，大多數居民樂觀其成，土地及合法建築物所有權人意願統計，詳表 4 所示。

表 4 更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人意願統計表

更新單元	項目	土地		合法建物	
		人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
	全區總和(A)	99	2,523	86	8,939.4
	目前已同意(B)	80	2312.01	80	8,282.05
	目前已同意比例(B/A)	80.80%	91.64%	93.02%	92.64%

五、更新課題

本更新單元內建築物為高氯離子含量超標之危險建物，對都市發展與公共安全造成極大影響，茲就其產生課題分述如下：

(一)海砂屋危害公共安全

更新單元內建築物於民國 88 年經台北市結構工程工業技師公會鑑定為高氯離子混凝土建築物，因被認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強。

(二)停車空間不足

更新單元內建築物為民國 72 年至 73 年間興建完成，屬老舊式五層樓公寓，因皆未設置停車位，致當地居民無停車空間使用，形成路邊停車，降低周圍道路該有之服務水準。

(三)消防逃生通道不佳

本更新單元位於巷道內，面臨之道路寬度為 8 公尺與 11 公尺，因現況多為路邊停車，實際通行路寬僅約 5 公尺與 8 公尺。在發生地震或火災時，將造成消防救護車輛進出不易，延誤救災最佳時機。

(四)公共開放空間不足

本更新單元位於巷道內，建築物周邊並未提供人行步道或公共開放空間，以致當地居民行走時形成人車爭道的危險情況。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 強化居住生活機能與防災救災能力。
2. 改善停車不足問題，提升都市空間品質。
3. 解決海砂屋造成之公共安全問題。

(二)策略

1. 留設充足之開放空間，加強環境綠美化

以都市更新方式進行重建，留設適當之開放空間供附近居民使用，並且廣植樹木，提高基地綠化量，進而達到環境品質提升之效果。另外配合防救災計畫，規劃防救災空間，提升本更新單元之防救災功能。

2. 適度劃設停車空間，緩解停車需求

未來除提供住戶所需之停車空間外，亦將一併考慮周遭環境之停車需求，以因應未來更新後的帶動地區發展停車之需求。

3. 拆除海砂屋進行重建

透過都市更新機制拆除原海砂屋予以重建，避免重大災害之發生，結合新設計與綠建材等理念，改善居住空間品質，符合現代化建築與生活機能之要求，提供社區正面的觀感與意象。

二、實質再發展

(一)都市發展定位

本更新單元將配合周邊既有建築與地區景觀特色，塑造為優質住宅社區，透過新興優質住宅的推動，解決住宅擁擠、巷道狹小，缺乏完善的停車空間等空間問題，帶動住宅優質化之風氣。

(二)整體規劃構想

建構本更新單元成為生活機能健全與交通區位便利之住宅社區，順應地區環境特色，融入綠建築理念，配合鄰近建築物量體、造型、色彩等建築元素，藉此延續周邊建築視覺景觀，輔以嶄新建築設計觀念，提供舒適、健康、安全的居住環境空間。

(三)開放空間規劃構想

更新單元內將集中留設空地，並予以綠美化，使其成為帶狀綠化空間，並與周圍景觀相互呼應，創造社區鄰里之生活互動空間，達到自然、健康、休閒、人本之居住環境。

更新單元週邊，配合都市人行步道系統，於更新單元西側，臨大直街 84 巷、北側臨大直街 94 巷 3 弄及東側臨大直街 94 巷均退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以增加人行空間品質。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

一、更新單元範圍

本更新單元範圍，包括臺北市中山區北安段一小段 165、165-2、165-4 地號等 3 筆土地。

二、更新單元劃定基準

本更新單元內建築物業經臺北市政府工務局 88 年 8 月 20 日北市工建字第 8831894600 號函審查符合高氯離子混凝土建築物規定在案，且經臺北市政府都市發展局 98 年 7 月 3 日北市都建字第 09864196000 號公告應儘速拆除重建。

依據臺北市都市更新自治條例第 13 條規定，經土地及合法建築物所有權人人數均在十分之八以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在十分之八以上同意者，得不受第 12 條第一項都市更新單元劃定基準及第 15 條第一項規定限制。

三、環境評估標準

本更新單元內建築物因屬高氯離子建築物，得不受重建區段之建築物及地區環境狀況應符合評估標準表之限制。

四、本案業經臺北市政府都市發展局 100 年 4 月 27 日北市都新字第 09931980000 號審查符合規定。

伍、其他

一、本更新單元範圍若涉及截角則替除於更新單元外。

二、本更新計畫未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案經提本市都市計畫委員會 100 年 10 月 20 日第 629 次委員會審議決議：「本更新單元臨道路部份應退縮 4 公尺以上無遮簷人行道，以增加人行空間品質，餘更新單元劃定範圍照案通過。」。

二、處理情形：業依上開決議事項修正計畫書圖完竣。



圖三 規劃構想圖



比例
1 : 500

圖 例



更新單元



建築量體



退縮留設4公尺以上無遮簷人行道



圖四 建築物套繪圖

圖例	比例	圖例
	1 : 500	 更新單元

附件一：臺北市府都市發展局公告

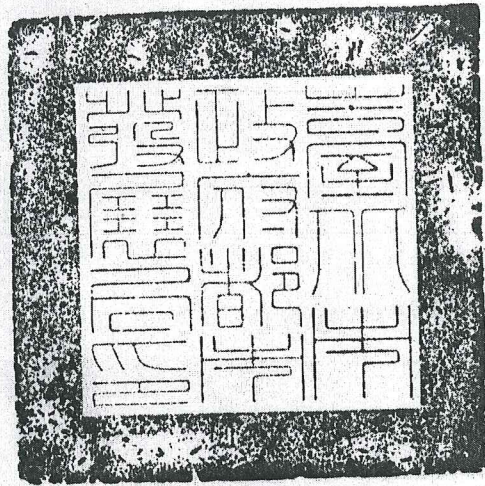
檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 公告

發文日期：中華民國98年7月3日

發文字號：北市都建字第09864196000號

附件：



裝

訂

主旨：有關本市中山區大直街84巷1至19號（1至5樓）及94巷2至12號（1至5樓）建築物，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，請儘速拆除重建，請 查照。

依據：「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法」第7條規定。

公告事項：

線

- 一、首揭高氯離子混凝土建築物既已鑑定屬須拆除重建之建築物，前經本府工務局88年8月20日北市工建字第8831894600號函通知（諒達）在案，依據「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法」第7條規定，得享有依原建蔽率重建，並放寬原容積率或原總樓地板面積百分之三十的容積獎勵優惠；但情形特殊者，得予酌減。在該建築物拆除後，每戶建築物所有權人得申請補助費用新台幣二十萬元。
- 二、此外，為協助住戶早日完成家園重建，本市都市更新處已於94年7月28日修正公布「臺北市都市更新自治條例」第13條

規定本市高氯離子混凝土建築物，經主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人及其土地面積與建築物總樓地板面積均超過十分之八同意者，得不受都市更新單元劃定基準之限制，在取得大多數住戶共識下，劃定更新單元，申請容積獎勵，辦理更新重建。倘有都市更新法令相關疑義，請逕向本市都市更新處洽詢，電話02-2321-5696。

- 三、本案請區分所有權人儘速申請拆除、重建，以維居住安全。有關申請拆除、重建等相關法令疑問，可逕洽本市社區建築師免費諮詢（請至本市建築管理處網頁<http://www.dba.tcg.gov.tw/mp.html>查詢），或洽詢本市建築管理處建照管理科，電話1999（外縣市02-27208889）轉8366。

局長 丁育昇

本案依分層負責規定授權業務主管決行

臺北市府工務局 書函

受文者：王忠雲 君

機關地址：台北市市府路一號低南區二樓
傳真：聯絡人及電話：盧淑芬 27258399

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國八十八年八月二十日

發文字號：北市工建字第八八三一八九四六〇〇號

附件：如說明三

主旨：台端等所有座落本市中山區大直街84巷1、3、5、7、9、11、13、15、17、19號及94巷2、4、6、8、10、12號建築物前經台北市結構工程工業技師公會鑑定為高氯離子混凝土建築物乙案，請查照。

說明：

- 一、依88.6.17.台北市結構工程工業技師公會鑑定報告書辦理。
- 二、有關首揭建築物，經台北市結構工程工業技師公會鑑定其氯離子含量超過設計環境條件下之國家標準值，為高氯離子混凝土建築物（海砂屋），請依「台北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法」（詳附件）規定辦理相關事宜。
- 三、檢附「台北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法」影本乙份。

附件二：臺北市府工務局來函

號：年正本：陳鳳英君等（含附件）
檔保存副本：臺北銀行股份有限公司、臺北市稅捐稽徵處中山分處、臺北市府工務局建築管理處

臺北市府工務局